

中山市中山港街道濠头四村片区（1502单元）06街区15020603等地块和电子信息产业园片区（1503单元）05-07街区15030506等地块控制性详细规划局部调整

草案公示

项目名称：中山市中山港街道濠头四村片区（1502单元）06街区15020603等地块和电子信息产业园片区（1503单元）05-07街区15030506等地块控制性详细规划局部调整

公告时间：2025年11月

公告方式：网站、现场、媒体等

反馈日期：自公告之日起30天内

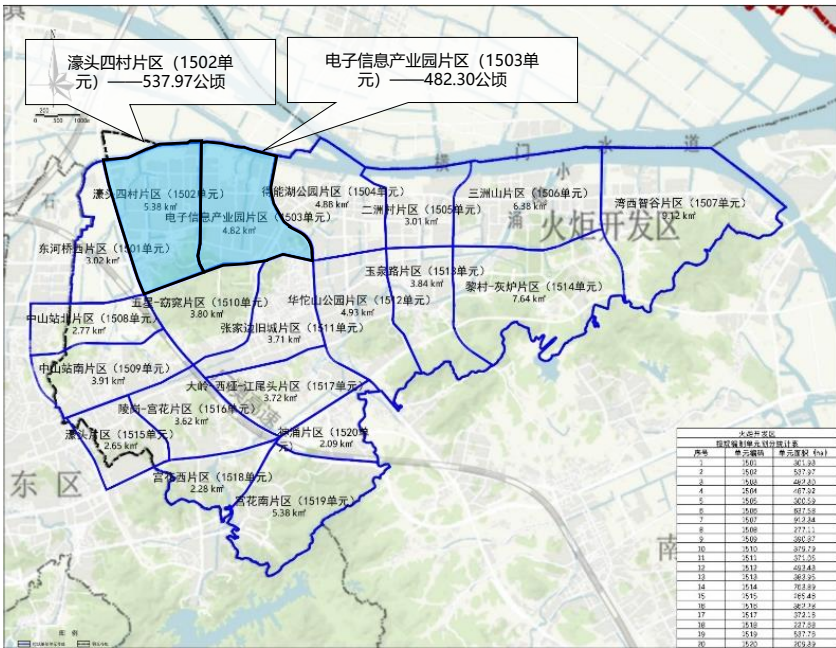
意见反馈二维码



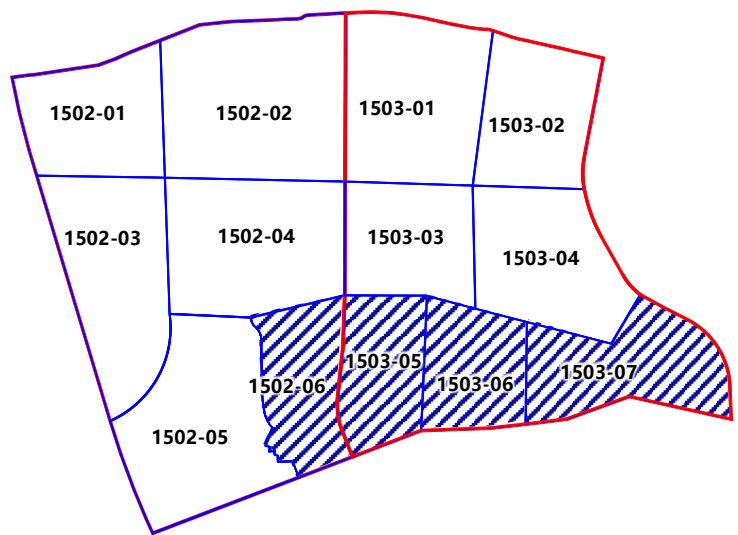
项目区位：

本次规划涉及的街区为濠头四村片区（1502单元）06街区和电子信息产业园片区（1503单元）的05-07街区，北至火炬大道，西靠沙边路，东临中山港大道，南抵世纪大道。

本次局部调整涉及，1502-06街区范围面积为53.54公顷，涉及局部调整的地块面积为5.32公顷；1503-05街区范围面积为51.76公顷，涉及局部调整的地块面积为10.48公顷；1503-06街区范围面积为51.68公顷，涉及局部调整的地块面积为15.03公顷；1503-07街区范围面积为72.61公顷，涉及局部调整的地块面积为16.75公顷。



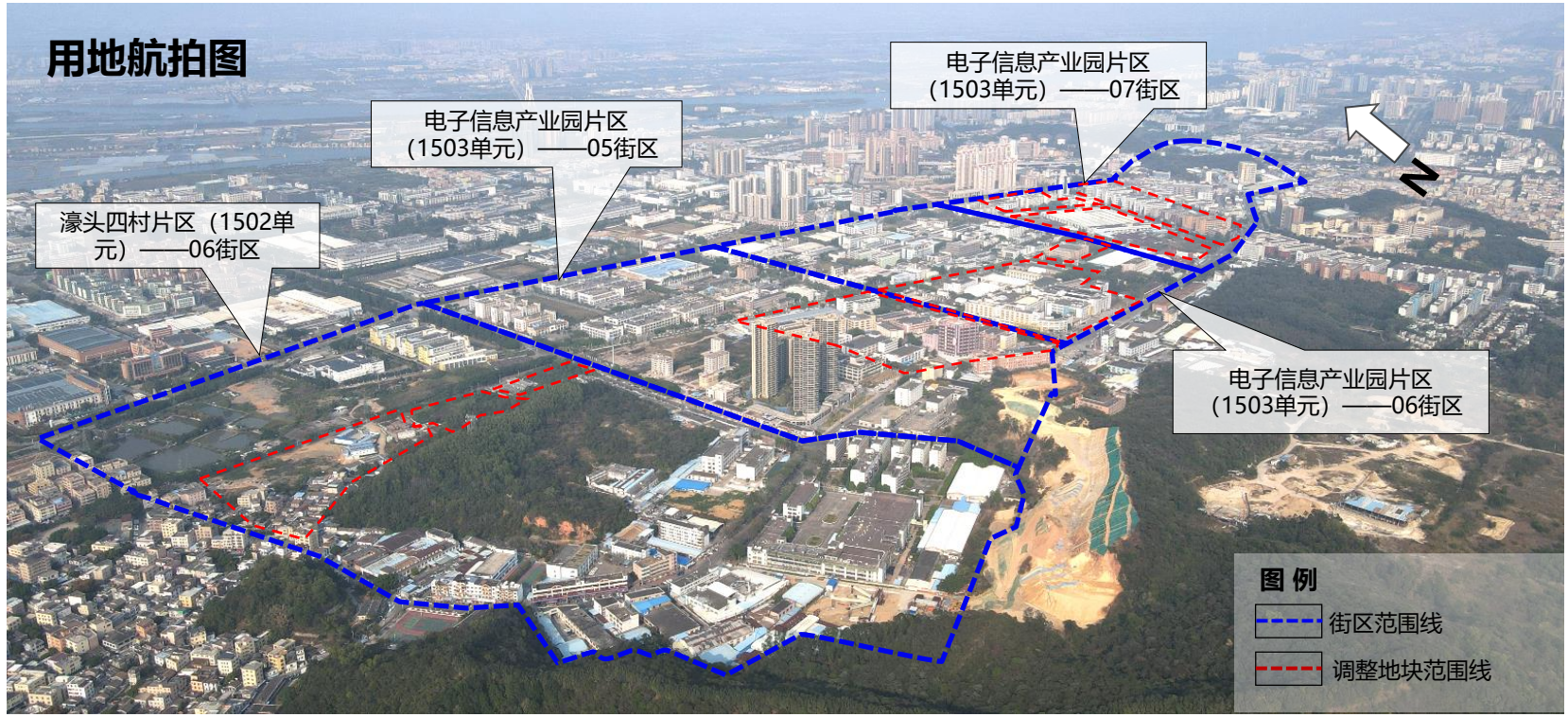
濠头四村片区（1502单元）和电子信息产业园片区（1503单元）在中山港街道区位



涉及调整街区在片区单元区位

用地现状情况：

规划调整地块现状大部分为建设用地，以一类工业用地为主，此外含有二类工业用地和供应设施用地，含有部分非建设用地为农村住宅用地、农林用地。



项目说明：

调整原因：

已批单元规划存在部分用地未赋值规划指标，无法满足用地近期建设需求。为进一步推动我市产业的高质量发展，更好的满足产业的生产和建设需求，提高土地利用效率，对中山市中山港街道濠头四村片区（1502单元）06街区、电子信息产业园片区（1503单元）05-07街区的部分地块进行用地指标赋值，并对工业用地建筑限高进行调整。

调整依据：

本次规划符合《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》第十五条局部调整情形中第一点“用地性质调整”、第三点“开发强度调整”、第四点“其他指标调整”，属于局部调整情形。

调整内容：

（1）对濠头四村片区（1502单元）06街区内15020601地块二类城镇住宅用地进行指标赋值，建筑密度22%，建筑限高控制在80m，绿地率为30%；15020603地块教育科研用地进行指标赋值，容积率1.5，建筑密度40%，建筑限高控制在24m，绿地率为30%；对15020604地块北侧所属变电站权属范围内用地结合15020605地块，依据土地证证载功能规划落实用地性质为公用设施用地，并落实指标为容积率1.2，建筑密度为45%，建筑限高为30m，绿地率为15%，15020604地块其余用地保留为防护绿地。

（2）对电子信息产业园片区（1503单元）05、06、07街区内部分地块工业用地指标进行赋值，容积率控制在1.0-3.5，其中15030607地块根据建设需求，容积率指标赋值调整为1.0-4.0；15030604地块根据建设需求，容积率指标由原2.5-3.5调整至1.0-3.5，建筑密度由原35%-45%调整至35%-60%；15030605、15030705地块根据建设需求，容积率指标由原2.5-3.5调整至1.0-4.0，建筑密度由原35%-45%调整至35%-60%；对工业用地建筑限高进行调整，生产性建筑从建筑限高50米调整至70米。

调整前用地方案图



调整后用地方案图



调整前地块指标一览表

地块编码	用地性质	用地面积 (㎡)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	公共服务设施	市政公用设施	约束性指标							备注
									年径流量控制率 (%)	可渗透面积比例 (%)	年径流去除率 (%)	不透水下垫面径流控制比例 (%)	下沉式绿地率 (%)	绿色屋顶率 (%)	透水铺装率 (%)	
15020601	070102	12229	3.1	30	—	30	物业服务用房、警务室、文化活动室、社区卫生服务站	通信机房	75	—	—	—	30	—	70	规划确定
15020603	080403	29221	1.5	35	—	35	—	现状宏基站	70	—	—	—	40	—	50	规划确定
15020604	1402	5143	—	—	—	—	—	—	85	—	—	—	10	—	80	规划确定
15020605	1303	6589	—	—	—	—	—	110kV沙边变电站	70	—	—	—	40	—	50	现状保留
15030604	100101	2262	2.5-3.0	35-45	—	10-15	—	—	65	—	—	—	40	—	50	公开交易用地，本单元规划经市政府批准后方可实施
15020605	100101	33019	2.5-3.5	35-45	—	10-15	—	停车场	65	—	—	—	40	—	50	规划确定
15030705	100101	91004	2.5-3.5	35-45	—	10-15	—	产业邻里中心	65	—	—	—	40	—	50	规划确定
15030506	100101	98361	—	—	—	—	—	规划10kV开关站、通信机房	65	—	—	—	40	—	50	现状保留
15030507	100101	6450	—	—	—	—	—	—	65	—	—	—	40	—	50	现状保留
15030703	100101	29548	—	—	—	—	—	规划10kV开关站	65	—	—	—	40	—	50	现状部分旧厂房，部分在建
15030707	100101	46967	—	—	—	—	—	规划10kV开关站、通信机房	65	—	—	—	40	—	50	现状保留
15030607	100101	17343	—	—	—	—	—	—	65	—	—	—	40	—	50	—
15030608	100101	84227	—	—	—	—	—	规划10kV开关站、通信机房	65	—	—	—	40	—	50	现状保留
15030614	100101	13404	—	—	—	—	—	规划10kV开关站	65	—	—	—	40	—	50	—

调整后地块指标一览表

地块编码	用地性质	用地面积 (㎡)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	公共服务设施	市政公用设施	约束性指标							备注
									年径流量控制率 (%)	可渗透面积比例 (%)	年径流去除率 (%)	不透水下垫面径流控制比例 (%)	下沉式绿地率 (%)	绿色屋顶率 (%)	透水铺装率 (%)	
15020601	070102	12229	3.1	22	80	30	物业服务用房、警务室、文化活动室、社区卫生服务站	通信机房	70	60	50	70	60	—	80	规划确定
15020603	080403	29221	1.5	40	24	30	36班小学	现状宏基站	75	70	45	70	50	50	70	现状保留
15020604	1402	3427	—	—	—	—	—	—	85	—	70	100	30	—	80	规划确定
15020605	1303	8305	1.2	45	30	15	—	110kV沙边变电站	—	—	—	—	—	—	—	现状保留
15030604	100101	2262	1.0-3.5	35-60	—	10-15	—	—	50	20	35	40	35	—	25	—
15030605	100101	33019	1.0-4.0	35-60	—	10-15	—	停车场	45	15	25	30	30	—	25	规划确定
15030705	100101	91004	1.0-4.0	35-60	—	10-15	—	产业邻里中心	45	15	25	30	30	—	25	规划确定
15030506	100101	98361	1.0-3.5	35-60	—	10-15	—	现状移动通信基站、10kV开关站	45	15	25	30	30	—	25	现状保留
15030507	100101	6450	1.0-3.5	35-60	—	10-15	—	—	45	15	25	30	30	—	25	—
15030703	100101	29548	1.0-3.5	35-60	—	10-15	—	10kV开关站	45	15	25	30	30	—	25	现状保留
15030707	100101	46967	1.0-4.0	35-60	—	10-15	—	现状移动通信基站、10kV开关站	45	15	25	30	30	—	25	现状保留
15030607	100101	17343	1.0-3.5	35-60	—	10-15	—	—	45	15	25	30	30	—	25	—
15030608	100101	84227	1.0-3.5	35-60	—	10-15	—	现状移动通信基站、10kV开关站	45	15	25	30	30	—	25	现状保留
15030614	100101	13404	1.0-3.5	35-60	—	10-15	—	现状移动通信基站1处	45	15	25	30	30	—	25	—